

geometra romina bertaina

Via Madonna dei Boschi n.81

12016 Peveragno (CN)

tel +39 339 3030367

romina.bertaina@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI CUNEO
Esecuzione Immobiliare 138/2020
G.I. Dott. Rodolfo Magrì



ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

LOTTO 1 unità immobiliare con pertinenze – in corso
dicostruzione.

In Comune di PEVERAGNO

Banca Sella S.p.A.

(Avv.ti Marchetti-Torino)

contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

l'Esperto del Giudice
Geometra Romina Bertaina



BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Nell'Atto di Pignoramento Immobiliare datato 06/10/2020 repertorio n.2059 emesso dal Tribunale di Cuneo, i beni sui quali la "Banca Sella S.p.A.", c.f. 02224410023, con sede in Biella, Piazza Gaudenzio Sella n.1, ha richiesto l'esecuzione forzata, risultano così descritti:

"che l'istante ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione l'immobile in piena proprietà in capo [REDACTED]"

[REDACTED] di seguito descritto:

- In Comune di Peveragno, Via Giordana di Clans n.49, porzioni immobiliari distinte al N.C.E.U. come segue:
- Foglio 27 – mappa 618 – subalterno 7 Cat.A/4 vani 8,5 Piano T-1;
- con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, frutti, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto".

ESATTA INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Al fine di verificare l'esatta corrispondenza di quanto riportato negli atti di pignoramento, si è provveduto ad effettuare:

- 1) in data 04/02/2021 il sopralluogo del bene ubicato nel Comune di PEVERAGNO, Via Giordana di Clans n.49, con la presenza della proprietà e del custode immobiliare;
- 2) sessioni presso il Comune di Peveragno – ufficio tecnico edilizia privata - per la ricerca dei fascicoli relativi alle pratiche edilizie e per la conformità Urbanistica;
- 3) verifica delle corrispondenze catastali ed delle incongruenze tra lo stato di fatto e la situazione dichiarata all'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati.

Ne consegue che, a seguito di tutto quanto sopra esposto, l'immobile oggetto di stima descritto in modo generico nell'atto di pignoramento, attualmente risulta così censito:

Catasto Fabbricati, Comune di Peveragno:

- Foglio 27 n.618 sub. 9 (ex sub.7), Via Giordana di Clans n.49, piano T-1, in corso di costruzione.

Intestazione:

- [REDACTED]

Proprietari per 1/1 in regime di separazione dei beni;

L'immobile oggetto di pignoramento risulta ubicato nel centro storico del Comune, servita dai mezzi pubblici e dai servizi principali quali: negozi,



banche, farmacie, ecc..e nello specifico rientra nella fascia dei fabbricati ricadenti in zona "R1" - Area a prevalente destinazione residenziale - Area di interesse storico-artistico-ambientale.

Per la redazione della presente relazione e la successiva vendita dei beni, si è predisposta la formazione di un unico lotto:

*"LOTTO 1" compendiante: unità immobiliare in corso di costruzione, posta al piano primo (da destinare a civile abitazione) e pertinenze di cantina e locali sgombero al piano terreno.



FORMAZIONE DEI LOTTI:

"LOTTO 1"

per la quota di 1/1 della piena proprietà

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

Catasto Fabbricati, Comune di PEVERAGNO:

- Foglio 27 n. 618 sub. 9 (ex sub.7), Via Giordana di Clans n.49, piano T-1, in corso di costruzione.

Intestazione:

- [REDAZIONE]

Proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni;

Coerenze:

- unità immobiliare al piano primo: vuoto su Via Giordana di Clans, vuoto su Piazza Confraternita, altra Ditta, vano scala (sub.8), vuoto su Piazza Rocca Carboneri, salvo se altri;
- locali accessori al piano terreno: Piazza Confraternita, Altra Ditta, subalterno 8, subalterno 3, subalterno 6, salvo se altri.

Risulta depositato regolare elaborato planimetrico dell'edificio.

Al fine di una corretta identificazione del bene, si è reso necessario redigere una variazione catastale.

L'Unità immobiliare risultava censita catastalmente con la categoria A/4 (abitazione di tipo popolare); in sede di sopralluogo è stato appurato che l'intero edificio (di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata) si trova ancora in uno stato di inagibilità.

La ristrutturazione dello stabile è stata sospesa.

Si evidenziano alcune demolizioni portate a termine solo in parte; tutto



il fabbricato, compresa l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono privi di impianti e serramenti.

Si è pertanto ritenuto opportuno ricondurre l'identificazione catastale del bene oggetto di pignoramento come bene "in corso di costruzione".

Tale istanza è stata approvata dal G.I. su richiesta della scrivente.

Ad ultimazione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile, si potrà procedere col redigere e depositare presso l'Ufficio del Catasto il nuovo accatastamento dell'unità quale civile abitazione.



ELENCAZIONE PRATICHE EDILIZIE

REGOLARITA' URBANISTICA

Comune di Peveragno

Il bene, come risulta dall'allegato estratto di P.R.G.C. e dalle Norme di Attuazione relative alla zona interessata (Allegato A), ricade in ambito urbanistico "R1" - Area a prevalente destinazione residenziale - Area di interesse storico-artistico-ambientale, artt. 11, 14, 26, 29, 35, 36 e 37 delle NdA.

Relativamente all'unità immobiliare individuata nel "LOTTO 1", dalle ricerche effettuate da parte del Tecnico Comunale presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico (storico e generale) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire Gratuito n.255/2007 in data 20/02/2008 per il restauro e risanamento conservativo del fabbricato;
- inizio lavori 22/03/2008;
- Osservazioni del Ministero per i Beni e le attività Culturali datato 10/01/2008 protocollo 19073/EF relative all'esecuzione dei lavori;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Protocollo n.8857 del 22/08/2013, per lavori di sistemazione e finitura interna del fabbricato non strutturali in completamento della pratica Edilizia n.255/2007 del 20/02/2008.

Nessuna altra pratica edilizia è stata reperita dall'Ufficio Tecnico in merito ad eventuali ulteriori interventi edilizi.

Attualmente il fascicolo è scaduto ed i lavori non sono stati ultimati.

Rispetto alla tavola grafica di progetto, così come approvata, in sede di sopralluogo non si sono evidenziate difformità edilizie relativamente alla disposizione dei vani rilevati.



Si evidenzia che le tavole grafiche allegate al Permesso di Costruire Gratuito n.255/2007 non riportano l'indicazione delle destinazioni dei locali e delle misure, sia planimetriche che altimetriche, mentre alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività Protocollo n.8857/2013, non è stata allegata alcuna tavola grafica.

Per poter ultimare i lavori (del bene oggetto di pignoramento), il Comune richiede la presentazione di una opportuna pratica edilizia, come una Segnalazione Certificata di Inizio Attività per opere interne, al fine di poter ultimare i lavori di ristrutturazione interna dell'unità immobiliare da destinare ad un uso civile abitazione, corredata da una richiesta di Autorizzazione preventiva rivolta al Ministero per i Beni e le attività Culturali.

Considerando che la sola unità immobiliare oggetto di pignoramento facente parte dell'intero fabbricato è quella sita al piano primo, con pertinenze ubicate al piano terreno, si renderà possibile intervenire esclusivamente su tali porzioni, ultimandole e rendendole agibili ed abitabili e quindi pienamente in sicurezza rispetto alla restante porzione dell'immobile.

Il costo di tale intervento, oltre alle spese di segreteria, bolli e altre eventuali spese (relative alla S.C.I.A.), all'attualità non quantificabili, sarà quello relativo all'onorario ed alle spese spettanti al professionista incaricato per la presentazione della pratica edilizia e relativa variazione catastale, quantificabili ad oggi in circa euro 4.500,00 oltre a IVA e contributo previdenziale di categoria,

Lo stralcio della tavola di Piano Regolatore, delle Norme di Attuazione, unitamente alle copie dei provvedimenti autorizzativi rilasciati alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune sono compresi nell'**Allegato A**.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE

Il bene stimato, oggetto di pignoramento, è parte di maggior fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra, avente interesse storico-artistico, sito nel centro storico del Comune di Peveragno, ex prigione, destinata successivamente a scuola maschile, edificata adiacente all'arco del ricetto, tutelato ai sensi del D.Lgs 42/2004.



L'Unità immobiliare in oggetto trova sito al piano primo per la parte civile abitazione ed al piano terreno per la parte relativa ai locali di pertinenza, quali: un disimpegno, una cantina ed un locale sgombero.

L'accesso pedonale avviene dalla Piazza Confraternita.

L'unità immobiliare, come risulta dagli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia e così come visionata in sede di sopralluogo, è composta da:

scala di accesso privata dalla Piazza Confraternita, disimpegno, quattro locali e w.c.

Come visibile dalla documentazione fotografica, tutti gli ambienti sono privi di finiture interne, serramenti interni ed esterni, impianti, ecc...

Anche il bagno, viene individuato in quelli che risultano ancora essere delle semplici latrine che trovano collocazione sul balcone.

Al piano terreno, trovano sistemazione i locali di pertinenza dell'unità immobiliare. Non è stato possibile accedervi in quanto la proprietà non era in possesso delle chiavi, ma vista la precarietà degli ambienti ed il loro stato conservativo si è comunque ritenuto opportuno non forzare la serratura.

Si tratta di locali attualmente inagibili che necessitano di una messa in sicurezza e di ristrutturazione.

La dotazione tecnologica dell'abitazione è inesistente.

L'Attestazione di Prestazione Energetica non viene predisposta trattandosi di un edificio privo di impianti e finiture.

Complessivamente lo stato di conservazione dell'edificio principale sopra descritto è buono.

La superficie commerciale viene determinata applicando, alla superficie reale al lordo dei muri perimetrali (fino a 50 cm. di spessore dei muri), desunta graficamente dalle planimetrie catastali, integrata e controllata a seguito di un rilievo dei vani accessibili, i seguenti coefficienti correttivi:

* 0,30 per i locali di servizio (cantina e locali sgombero);

* 0,40 per i locali sottotetto.

Dalle operazioni di calcolo citate ne derivano le seguenti superfici commerciali:

* unità immobiliare da destinare a civile abitazione:

Piano Primo:

- superficie commerciale dell'unità abitativa: mq. 208 circa

- cantina e locali accessori mq. $129 * 0.30 =$ mq. 38,70 circa

Per un totale di mq. 246,70 circa

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Il bene stimato non fa parte di un condominio.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'Immobile oggetto di esecuzione è posseduto dalla proprietà ed attualmente inagibile.

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

A seguito delle visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cuneo, non risultano trascritte formalità pregiudizievoli che possano restare a carico degli acquirenti inerenti limitazioni d'uso, servitù, ad eccezione di:

- tutto quanto previsto al punto precedente così come indicato nella "situazione edilizio-urbanistica" e "situazione catastale";
- vincolo dei beni culturali derivante dal provvedimento in data 2 settembre 1909.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA

Dalle ricerche risultano pertanto:

1) Iscrizione contro del 21/07/2009 Registro Particolare 847 Registro Generale 7180. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

(gravante sul bene oggetto di stima e su altro bene, formalità soggetta pertanto a restrizione).

Atto rogito notaio Ivo Grosso repertorio n.82218/17727, regolarmente registrato.

Mutuo rilasciato per euro 150.000,00, con iscrizione di ipoteca per euro 300.000,00.

A favore di:

"BANCASELLA SPA", con sede in Biella, Via Italia n.2, codice fiscale 02224410023;

contro:

Debitori non datori:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Terzi datori di ipoteca:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Beni soggetti:

- Foglio 27 n.618 sub.7, Via Giordana di Clans n.49 piano T-1, categoria A/4, vani 8,5;
- altro bene non oggetto di pignoramento.
- * Annotazione n.889 del 03/11/2009 per erogazione parziale.
- * Annotazione n. 827 del 20/07/2011 per erogazione a saldo.

2) Trascrizione Contro del 28/10/2020 Registro Particolare 7065 Registro Generale 9172. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento degli immobili. Tribunale di Cuneo repertorio n.2059 del 06/10/2020.
(gravante sul bene oggetto di stima, formalità soggetta pertanto a cancellazione).

I beni sui quali la "Banca Sella S.p.A.", c.f. 02224410023, con sede in Biella, Piazza Gaudenzio Sella n.1, ha richiesto l'esecuzione forzata, risultano così descritti:

"che l'istante ha dichiarato di voler sottoporre ad esecuzione l'immobile in piena proprietà in capo alla sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] di seguito descritto:

- In Comune di Peveragno, Via Giordana di Clans n.49, porzioni immobiliari distinte al N.C.E.U. come segue:
- Foglio 27 – mappale 618 – subalterno 7 Cat.A/4 vani 8,5 Piano T-1;
- con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, frutti, nulla escluso o riservato anche se successivamente introdotto".

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PROVENIENZA DEL BENE

Il bene così come precedentemente descritto, sito nel comune di PEVERAGNO, è pervenuto all'attuale proprietà come di seguito riportato:

- scrittura priva autenticata a firma del notaio Ivo Grosso del 17/07/2009, repertorio n. 82219/17728, registrato a Cuneo il 21/07/2009 al n. 5250 serie 1T, trascritto a Cuneo il 21/07/2009 ai numeri 7182/5737.

A favore:

● [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] proprietà 1/1 in separazione dei beni.

Contro:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Atto soggetto a Condizione sospensiva stante l'interesse storico e artistico del bene, vincoli previsti dal D.Lgs n.42/2004; condizione sospensiva successivamente cancellata con annotazione del 03/11/2009 numeri 10381/887, per mancato esercizio del diritto di prelazione.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Preso atto dello stato attuale dell'unità immobiliare, si ritiene opportuno procedere adottando il criterio di stima del "Valore di Trasformazione", dove il valore del bene è ottenuto dalla differenza tra i ricavi ed i costi della ristrutturazione.

$$Vt = \sum_{i=0}^n Ri \frac{1}{qi} - \sum_{i=0}^n Kti \frac{1}{qi}$$

Vt = valore di trasformazione;

i = 1,2,... "n" anni richiesti per il piano di ristrutturazione;

Ri = ricavi della ristrutturazione nell'anno "i";

Kti = costi della ristrutturazione nell'anno "i".

La scrivente quindi, assolti gli accertamenti del caso, consultata la banca dati immobiliare dell'Agenzia del Territorio, determina i più probabili, presunti ed indicativi valori di mercato dell'immobile di cui al LOTTO 1: unità immobiliare da destinare a civile abitazione e relative pertinenze, così censita:

Catasto Fabbricati, Comune di Cuneo:

- Foglio 27 n. 618 sub. 9 (ex sub.7), Via Giordana di Clans n.49, piano T-1, in corso di costruzione.

Come già in precedenza espresso, il bene stimato oggetto di pignoramento, è parte di maggior fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra (piano terreno, primo e secondo), oltre al piano sottotetto.

Il piano terreno è occupato dalle pertinenze ed accessori delle due unità immobiliari destinabili ad un uso civile abitazione; il piano primo è occupato dall'unità immobiliare in proprietà all'esecutata ed il piano secondo è occupato dall'unità immobiliare in proprietà ad altro soggetto.

Per quanto attiene il piano sottotetto, non è possibile desumere dalle tavole grafiche la destinazione, né tantomeno le altezze; considerando che progettualmente, l'accesso al piano, viene indicato tramite la rappresentazione di una botola direttamente dall'unità immobiliare sita al piano secondo, si presuppone pertanto che tali ambienti restino a destinazione sottotetto non abitabile a servizio dell'unità immobiliare dell'ultimo piano.

Al momento della stima, l'intero stabile risulta inagibile, in fase di ristrutturazione.

Sulla base delle normative Urbanistiche e delle caratteristiche del mercato immobiliare si è elaborato un sintetico piano di ristrutturazione che interessa l'intero edificio (compreso delle parti comuni alle unità ivi presenti), basato sui seguenti interventi principali:

* ristrutturazione del fabbricato su tre piani:

- a) realizzazione sui piani primo e secondo di due unità uso civile abitazione; una unità per piano;
- b) realizzazione al piano terreno dei vani destinati a pertinenze (cantine, locali sgombero) delle rispettive unità immobiliari, oltre ad alcuni vani che, ad oggi, catastalmente, vengono censiti con la categoria D/1 (opificio), ma che per le

loro caratteristiche e dimensioni, potranno essere destinati a locali di sgombero e/o simili;

c) piano terzo a destinazione sottotetto, ad uso esclusivo dell'unità immobiliare sita al piano secondo.

La composizione delle unità immobiliari, così come la loro destinazione, viene desunta dalle planimetrie catastali depositate e/o dal Permesso di Costruire così come rilasciato ed autorizzato dal Comune.

- Unità immobiliare sub.9 (ex sub.7), piano T-1, mq. commerciali 246,70 circa;
- Unità immobiliare sub. 6, piano T-2 con uso sottotetto, mq. commerciali 292,88 circa;
- Unità immobiliare locale sgombero sub. 3, piano T, mq. commerciali 39 circa.

Per un totale complessivo di mq. commerciali 578,58 circa.

La superficie commerciale viene determinata applicando, alla superficie reale al lordo dei muri perimetrali (fino a 50 cm. di spessore dei muri), desunta graficamente dalle planimetrie catastali, i seguenti coefficienti correttivi:

* 0,30 per i locali cantina, sgombero;

* 0,40 per i locali uso sottotetto.

Nel calcolo non sono stati considerati i balconi del piano secondo, benchè presenti sulle tavole di progetto depositate in Comune, in quanto nel parere della Sovrintendenza dei Beni Culturali è richiesto esplicitamente che non vengano realizzati.

Si ipotizza una ristrutturazione con criteri costruttivi non di lusso, con materiali di pregio medio-alto, coerenti con le caratteristiche dell'edificio, avente caratteristiche di interesse storico-artistico-ambientale.

Ricavi della ristrutturazione

Nel prospetto che segue si riportano i parametri utilizzati per la valutazione, desunti da una indagine di mercato svolta nella zona.

Prezzo di un appartamento uso civile abitazione, avente caratteristiche simili al bene da stimare; in considerazione di tutti i fattori che possono incidere sulla definizione della valutazione degli immobili in oggetto, procedendo ad un'indagine che predilige la tipologia del bene, estendendola ad un raggio territoriale del Comune di Peveragno, applicando successivamente dei coefficienti correttivi in base a:

- Caratteristiche posizionali estrinseche quali centralità, accessibilità ai servizi e al trasporto pubblico, salubrità della zona, contesto sociale, assenza di rumori, densità edilizia.

- Caratteristiche posizionali intrinseche quali panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, salubrità dei vani.

- Caratteristiche tecnologiche quali dimensioni, livello delle finiture, stato di conservazione, impianti.

- Vetustà dell'immobile.

* Euro al mq. commerciale pari a circa 1.900,00 per un appartamento sito ad un piano elevato.

Coefficiente di adattamento per il piano primo $0,98 \times \text{euro } 1.900,00 = 1.862,00$ euro al mq.

* Euro al mq. commerciale pari a circa 600,00 per un locale uso sgombero sito al piano terreno.

Il calcolo del ricavo complessivo ottenibile dalla ristrutturazione è riportato nel seguente prospetto:

a) Appartamento al Piano Primo

con pertinenze al piano terreno mq.commerc. $246,70 \times \text{euro/mq. } 1.862,00 = \text{euro } 459.355,40$ arrotondato a euro **459.400,00;**

b) Appartamento al Piano Secondo

con pertinenze al piano terreno e sottotetto mq.commerc. $292,88 \times \text{euro/mq. } 1.900,00 = \text{euro } 556.472$ arrotondato a euro **556.500,00;**

c) locale uso sgombero al piano terreno

mq.commerc. $39 \times \text{euro/mq. } 600,00 = \text{euro } 23.400,00.$

per un totale complessivo di euro 1.039.300,00.

Importo comprensivo dell'area, così come individuata nell'elaborato planimetrico con il subalterno 2, area urbana.

Si stima che il tempo necessario per il proseguimento dei lavori di ristrutturazione dell'intero stabile sia di anni 1 dalla data di stima.

Ipotizzando che generalmente, un bene come quello da stimare, può essere messo sul mercato allo stato attuale (a lavori di ristrutturazione iniziati), prevedendo una vendita su progetto, si può ragionevolmente richiedere ad un acquirente un pagamento dilazionato secondo le seguenti modalità:

1) 30% alla vendita su progetto e a lavori di ristrutturazione iniziati, con un immobile che può definirsi a grezzo;

- 2) 40% a impianti ultimati (6 mesi dall'inizio ripresa lavori);
- 3) 30% alla consegna delle chiavi (12 mesi dall'inizio ripresa lavori);

Costi della ristrutturazione

Il costo di ristrutturazione è stato calcolato sinteticamente, sulla base di un costo unitario per mq. di superficie lorda ristrutturata, calcolato come riportato nel prospetto che segue:

voce	esecuzione	Euro/mq.
Demolizioni	x	60
Fondazioni	--	--
Strutture	x	250
Copertura	---	---
Intonaci, vespai, sottofondi	x	200
Pavimentazioni	x	70
Fognature, scarichi, canne fumarie	x	65
Impianto idrico, riscaldamento e gas	x	70
Impianto elettrico e TV	x	30
Tinteggiatura	x	50
Infissi	x	90
Spese tecniche e direzione lavori	x	180
Utile impresa	x	135
TOTALE		1.200

Il costo complessivo della ristrutturazione è pertanto pari a:

mq. 578,58 x 1.200,00 euro/mq = **euro 694.296,00**

Si suppone la distribuzione seguente dei costi in una ristrutturazione come questa:

- 1) 20% inizio lavori;
- 2) 60% dopo 6 mesi dalla ripresa dei lavori;
- 3) 40% dopo 12 mesi dalla ripresa dei lavori.

Valore di Trasformazione

Si ipotizza un saggio di sconto del 4%

a) Valore dei Ricavi al momento della stima:

$$1.039.300 \times 0,30 (1/1,04^{0,5}) + 1.039.300 \times 0,40 (1/1,04^1) + 1.039.300 \times 0,30 (1/1,04^{1,5}) =$$

$$1.039.300 \times 0,294 + 1.039.300 \times 0,384 + 1.039.300 \times 0,282 =$$

$$305.554 + 399.091 + 293.083 = \text{euro } 997.728,00$$

b) Valore dei costi al momento della stima:

$$694.296 \times 0,20 (1/1,04^{0,5}) + 694.296 \times 0,60 (1/1,04^1) + 694.296 \times 0,40 (1/1,04^{1,5}) =$$

$$694.296 \times 0,196 + 694.296 \times 0,576 + 694.296 \times 0,376 =$$

$$136.082 + 39.914 + 261.055 = \text{euro } 797.051,00$$

Calcolo valore di Trasformazione:

$$\text{euro } 997.728 - 797.051 = 200.677,00 \text{ euro}$$

valore unitario di trasformazione $200.677 / 578,58 = 346,84$ arrotondato a 347,00 euro/mq.

* Appartamento al Piano Primo

con pertinenze al piano terreno mq.commerc. $246,70 \times \text{euro/mq. } 347,00 = \text{euro } 85.604,90$.

La scrivente ritiene opportuno, considerando le opportune tolleranze di valutazione, in sede di esecuzione immobiliare di una sola unità immobiliare facente parte dell'intero edificio, delle caratteristiche dell'immobile stesso, valutare l'unità immobiliare oggetto di pignoramento per la quota di proprietà pari all'intero in **euro 86.000,00**.

Tale importo scaturisce dal calcolo che si basa sul valore di trasformazione dell'immobile.

Tra i costi di trasformazione sono altresì compresi quelli tecnici che un'impresa deve sostenere al fine di realizzare un intervento di ristrutturazione a regola d'arte e conforme alle Normative Urbanistico-Edilizie, pertanto, dall'importo così calcolato, non vengono detratti i costi tecnici (pari a euro 4.500,00 circa), così come indicati al paragrafo "Elencazione pratiche edilizie, regolarità Urbanistica".



1) Descrizione sintetica degli immobili

Unità immobiliare attualmente inagibile che necessita di una messa in sicurezza e di ristrutturazione, tutti gli ambienti sono privi di finiture interne, serramenti interni ed esterni, impianti, ecc...

Trova sito al piano primo per la parte da destinare a civile abitazione ed al piano terreno per la parte relativa ai locali di pertinenza, quali: un disimpegno, una cantina ed un locale sgombero.

L'accesso pedonale avviene dalla Piazza Confraternita.

Come risulta dagli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia è composta da:

scala di accesso privata dalla Piazza Confraternita, disimpegno, quattro locali e w.c.

Superficie commerciale complessiva mq. 246,70.

2) Dati catastali

- Foglio 27 n. 618 sub. 9 (ex sub.7), Via Giordana di Clans n.49, piano T-1, in corso di costruzione.

Intestazione:

[REDACTED]

Proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Risulta depositato regolare elaborato planimetrico dell'edificio.

3) Coerenze

- unità immobiliare al piano primo: vuoto su Via Giordana di Clans, vuoto su Piazza Confraternita, altra Ditta, vano scala (sub.8), vuoto su Piazza Rocca Carboneri, salvo se altri;

- locali accessori al piano terreno: Piazza Confraternita, Altra Ditta, subalterno 8, subalterno 3, subalterno 6, salvo se altri.

4) Provenienza

- scrittura priva autenticata a firma del notaio Ivo Grosso del 17/07/2009, repertorio n. 82219/17728, registrato a Cuneo il 21/07/2009 al n. 5250 serie 1T, trascritto a Cuneo il 21/07/2009 ai numeri 7182/5737.



5) Situazione Urbanistica

Il benedicade in ambito urbanistico "R1" - Area a prevalente destinazione residenziale - Area di interesse storico-artistico-ambientale, artt. 11, 14, 26, 29, 35, 36 e 37 delle NdA.

Dalle ricerche effettuate da parte del Tecnico Comunale presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico (storico e generale) sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire Gratuito n.255/2007 in data 20/02/2008 per il restauro e risanamento conservativo del fabbricato;
- inizio lavori 22/03/2008;
- Osservazioni del Ministero per i Beni e le attività Culturali datato 10/01/2008 protocollo n.19073/EF relative all'esecuzione dei lavori;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività Protocollo n.8857 del 22/08/2013, per lavori di sistemazione e finitura interna del fabbricato non strutturali in completamento della pratica Edilizia n.255/2007 del 20/02/2008.

Nessuna altra pratica edilizia è stata reperita dall'Ufficio Tecnico in merito ad eventuali ulteriori interventi edilizi.

Attualmente il fascicolo è scaduto ed i lavori non sono stati ultimati.

6) Stato di possesso

L'immobile oggetto di esecuzione è posseduto dalla proprietare risulta inagibile.

7) Valore di stima

LOTTO 1- valore stimato per la quota di comproprietà relativa all'esecutato pari a 1/1 **euro 86.000,00.**

